FRC 2.-10249

-10249

Case
FRC
11425

SECOND RAPPORT

FAIT

PAR DEQUIN (de l'Aiſne),

AU NOM D'UNE COMMISSION SPÉCIALE,

Sur deux questions relatives aux baux à longues années des domaines nationaux.

Séance du 2 Ventôſe, an V.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

Je viens de nouveau ſoumettre à votre délibération le projet de réſolution que je vous ai préſenté le 30 nivôſe dernier à la ſuite d'un rapport fait au nom d'une commiſſion ſpéciale ſur les baux à longues années des domaines nationaux.

Quelques objections ont été faites contre ce projet à la ſéance du 6 pluviôſe dernier, & vous ont déterminés à en

THE NEWBERRY
LIBRARY

prononcer l'ajournement. Je dois donc, pour éclairer votre religion, rétablir ici, auſſi briévement qu'il me ſera poſſible, & les principes & les conſidérations puiſſantes qui en réclament l'adoption.

De quoi s'agit-il ? De ſavoir, 1°. ſi les baux à ferme des domaines nationaux paſſés à longues années par les anciens poſſeſſeurs, ſont dans le cas d'être annullés à défaut de *viſa* dans un temps utile ; 2°. ſi dans tous les cas ils ſont ſoumis à la réſiliation à la volonté de l'acquéreur, à la charge de l'indemnité.

Or, que vous propoſe votre commiſſion ?

Elle a vu d'abord que l'affirmative des deux queſtions propoſées ne pouvoit pas ſouffrir la moindre difficulté, parce qu'elle ſe trouvoit formellement décidée par des lois préciſes & non abrogées, & par les principes du droit commun ; mais d'un autre côté elle a eu occaſion de remarquer qu'un décret d'ordre du jour motivé, rendu par la Convention nationale le 21 floréal an 2, par rapport aux baux emphytéotiques des domaines nationaux, pouvoit, par la manière dont ſes motifs étoient conçus, fournir & avoit même déjà fourni à quelques tribunaux un prétexte ſpécieux de décider ces mêmes queſtions au préjudice des droits les plus évidens des acquéreurs de ces domaines.

Dans cet état, bien perſuadée que quelques expreſſions iſolées d'un décret d'ordre du jour nullement applicable, puiſqu'il ne s'agit point ici de baux emphytéotiques, mais de ſimples baux à ferme faits à longues années, ce qu'il faut bien diſtinguer, ne pouvoient prévaloir contre des diſpoſitions directes & non équivoques ; bien pénétrée ſurtout de cette vérité inconteſtable, qu'au Corps légiſlatif ſeul appartient le droit, & qu'il eſt même de ſon devoir de déterminer le véritable ſens de ſes décrets, toutes les fois qu'ils peuvent donner lieu à des doutes même dérai-

ſonnables, votre commiſſion a cru qu'il étoit néceſſaire; non pas d'établir des principes nouveaux par rapport aux baux à longues années des domaines nationaux, mais bien de confirmer ceux qui exiſtoient déja, & d'en aſſurer l'exécution. Et c'eſt ainſi que le projet de réſolution qu'elle vous a propoſé par mon organe, & dans lequel elle perſiſte, tend à vous faire déclarer uniquement qu'il n'a été nullement dérogé, par le décret du 21 floréal an 2, au droit qu'a tout acquéreur de domaines nationaux, ſoit de faire annuller les baux à ferme des mêmes domaines, même ceux faits à longues années, qui n'auroient point été viſés dans un temps utile, ſoit d'en pourſuivre la réſiliation à la charge de l'indemnité.

Enfin cette déciſion infiniment ſimple, la ſeule convenable & conforme à l'état actuel de notre légiſlation, paroît à votre commiſſion d'autant plus inſtante, utile & néceſſaire à prendre, qu'elle doit empêcher qu'un principe contraire & préjudiciable à beaucoup d'acquéreurs de domaines nationaux, préjudiciable conſéquemment à la République pour les ventes conſidérables qui lui reſtent encore à faire, & nuiſible même aux progrès de l'agriculture, ne ſe propage à la faveur d'une application évidemment fauſſe & d'une interprétation outrée; & qu'elle doit en un mot prévenir une foule de conteſtations & de procès, que votre ſilence, ſur-tout après l'éclat que la diſcuſſion a déja eu, ne manqueroit pas de faire naître.

Après vous avoir donné cet apperçu général des motifs qui ont déterminé votre commiſſion, j'entre dans quelques développemens.

J'ai dit d'abord que les deux queſtions propoſées trouvoient leur ſolution affirmative dans des loix formelles, préciſes & non abrogées.

Et en effet par rapport à la nullité faute de *viſa* dans un temps utile, ſi l'on ſe reporte au décret des 6 &

11 août 1790 qui a établi cette formalité, l'on y voit que, ſuivant l'article 37, *les fermiers, locataires, & tous autres conceſſionnaires & prétendant droit de jouir des biens nationaux, à quelque titre que ce ſoit*, étoient tenus, dans la quinzaine de la publication du décret, de déclarer aux ſecrétariats de leurs diſtricts reſpectifs comment & en vertu de quoi ils prétendoient jouir, comme auſſi de *repréſenter et faire parapher leurs titres*; & pour que cette diſpoſition, auſſi ſage qu'utile, puiſqu'elle devoit procurer une connoiſſance exacte de la quantité, de l'étendue & de la valeur des domaines nationaux, ne fût pas éludée impunément, l'on voit que ce même décret a voulu, article 38, que les contrevenans à l'article précédent fuſſent & demeuraſſent *déchus de plein droit* de toute jouiſſance.

Et ſi l'on ſuit les progrès de la légiſlation ſur cette matière, l'on arrive au décret du 15 frimaire an 2. Or l'on voit que ce décret, après avoit réglé pour l'avenir le ſort des baux à ferme & à loyer des domaines nationaux, n'a pas manqué de rappeler à leur égard la diſpoſition pénale de celui des 6 & 11 août 1790; & qu'il l'a fait pour détruire l'opinion alors aſſez généralement reçue, quoiqu'évidemment erronée, que cette diſpoſition n'étoit que comminatoire; et c'eſt ainſi que, par l'article IX de ce décret, il eſt dit qu'*il n'eſt point dérogé aux droits des acquéreurs contre les fermiers & locataires*, dont les baux ſont ou originairement nuls....... *ou annullés par l'article* 38 *du décret des* 6 *&* 11 *août* 1790.

Si donc, des deux lois que je viens de rappeler, & qui ſeules doivent ſervir ici de règles, la première embraſſoit dans ſes diſpoſitions générales, utiles & impérieuſes, tous les poſſeſſeurs & détenteurs des domaines nationaux, à quelque titre que ce fût; ſi elle avoit impoſé à tous la même obligation ſous la même peine, celle d'être déchus de plein droit de toute jouiſſance; ſi la ſeconde, loin de

déroger à la première, eſt venue la confirmer & rendre à ſes diſpoſitions toute leur vigueur pour les baux à ferme & à loyer, comment pourroit-on croire que les fermiers à longues années ne fuſſent pas tenus à la même obligation, ni ſoumis à la même peine, pour ne l'avoir pas remplie dans un temps utile? quelle faveur, quel privilège y auroit-il pour eux?

Et en ſuppoſant pour un inſtant que le décret du 15 frimaire ne leur fût point applicable, ſous le prétexte étrange qu'il ne parle pas des baux à ferme paſſés à longues années, ne faudroit-il pas toujours recourir à celui des 6 & 11 août 1790? & dans ce cas, quelle reſſource leur reſteroit-il, puiſque ce décret frappe généralement & ſans diſtinction ſur tous les poſſeſſeurs des domaines nationaux?

Et par rapport à la réſiliation, comment les fermiers à longues années prétendroient-ils encore s'y ſouſtraire, lorſque le décret du 15 frimaire an 2, en rétabliſſant le droit des acquéreurs des domaines nationaux à cet égard, & en dérogeant en conſéquence pour l'avenir à l'article IX du titre premier du décret du 14 mai 1790 qui les en privoit, n'a fait aucune diſtinction ni exception?

S'il falloit d'ailleurs revenir aux principes du droit commun, auxquels ce décret a rendu toute leur force, l'on verroit que les baux à ferme & à loyer, de quelque durée qu'ils fuſſent, ont toujours pu être réſiliés à la volonté des acquéreurs ou ſucceſſeurs à titre ſingulier. La ſeule différence qui exiſtoit, au cas de réſiliation, entre les baux faits pour le terme de neuf années, & ceux qui l'étoient pour un temps plus long, n'étoit relative qu'à la quotité de l'indemnité due aux fermiers pour leur non-jouiſſance.

Cette indemnité en effet, réglée aſſez généralement au tiers des fermages ſtipulés par le bail pour chacune des années reſtantes à jouir au moment de l'éviction, n'étoit allouée à ce taux que pour les baux de neuf années; & s'ils

excédoient ce terme, le fermier n'avoit droit à cette indemnité que pour le temps qui restoit à courir de la révolution des neuf années dans laquelle il se trouvoit, en y ajoutant seulement les fermages d'une année pour la non-jouissance de la révolution non entamée de neuf autres années : d'où il résulte, d'un côté, que le fermier d'un bail de neuf années étoit à proportion plus favorablement traité en cas d'éviction, que celui d'un bail à plus long terme; & de l'autre (ce qu'il est essentiel de bien remarquer) que les baux au-delà de neuf années n'ont jamais été considérés, suivant leur durée de 18 ou 27 ans, que comme une réunion de deux ou trois baux ordinaires, toujours susceptibles de résiliation.

Il est donc clair que, sous l'un comme sous l'autre rapport, les fermiers à longues années ne peuvent échapper ni aux dispositions formelles des lois que je viens de rappeler, ni aux principes du droit commun.

Cependant, comme je l'ai annoncé, des doutes se sont élevés, & ces doutes naissent de quelques expressions d'un décret d'ordre du jour motivé, rendu par la Convention nationale le 21 floréal an 2.

Voici dans quelles circonstances ce décret a été rendu :

Celui du 15 frimaire venoit donc de rappeler, pour les baux à ferme & à loyer des domaines nationaux, les dispositions pénales de celui des 6 & 11 août 1790, lorsque la Convention nationale fut consultée sur la question de savoir si le décret du 15 frimaire étoit applicable aux baux emphytéotiques.

La question étoit au moins oiseuse: car le décret du 15 frimaire ayant eu, comme je l'ai déja observé, pour objet principal de régler, pour l'avenir, le sort des baux à ferme & à loyer des domaines nationaux; il étoit aisé de sentir que ses dispositions, par rapport à la déchéance ou à la

nullité faute de *visa* dans un temps utile, n'avoient point une application directe aux baux emphytéotiques de ces mêmes domaines. L'on pouvoit d'ailleurs s'en convaincre par la simple lecture de ce décret.

Mais c'étoit moins pour le faire interpréter en ce point, puisqu'il étoit clair & précis, que pour obtenir en faveur des preneurs à bail emphytéotique une exception aux dispositions générales, rigoureuses & non équivoques du décret des 6 & 11 août 1790, que la question étoit faite : car s'il étoit vrai que le décret du 15 frimaire an 2 n'étoit point applicable aux baux emphytéotiques, l'on étoit obligé de convenir aussi qu'il n'avoit point dérogé & qu'aucune loi antérieure n'avoit dérogé à l'article XXXVIII du décret des 6 & 11 août 1790, qui frappoit de déchéance *de plano* les contrevenans à l'article XXXVII ; c'est-à-dire, tous concessionnaires & possesseurs des domaines nationaux à quelque titre que ce fût, qui n'auroient point fait, dans la quinzaine, la déclaration prescrite, ni représenté & fait parapher leurs titres.

Quoi qu'il en soit, l'intention des emphytéotes fut remplie ; la Convention nationale leur accorda l'exception qu'ils desiroient, en passant à l'ordre du jour sur la question proposée, motivé sur ce que les articles IX, X, XI & XII du décret du 15 frimaire ne parloient nullement des baux emphytéotiques, & que la peine de déchéance, prononcée par l'article XXXVIII du décret des 6 & 11 août 1790, auquel ils se référoient, ne frappoit que sur les fermiers, & que conséquemment elle étoit *limitée aux preneurs de baux ordinaires.*

Or, c'est en saisissant ces derniers mots des motifs du décret du 21 floréal an 2 que les fermiers des domaines nationaux, porteurs de baux à longues années, raisonnent ainsi : Les baux ordinaires, disent-ils, sont ceux dont la durée n'excède pas le terme de neuf années ; or, si la peine

de déchéance faute de *viſa* doit être limitée aux preneurs de ces ſortes de baux, il s'enſuit qu'elle ne doit pas nous atteindre, nous, dont les baux ont été paſſés pour 18 & même pour 27 ans.

Il faut convenir que ce raiſonnement ſeroit aſſez concluant, ſi l'on pouvoit ſuppoſer que l'intention de la Convention nationale eût véritablement été de reſtreindre, par ſon décret, l'application de la peine de déchéance aux ſeuls fermiers porteurs de baux de neuf années qui ſe trouveroient en contravention à la loi. Mais voilà préciſément où gît l'erreur de ceux qui argumentent, & des tribunaux qui jugent d'après leur argument. Ils n'apperçoivent pas, ou plutôt ils feignent de ne pas appercevoir le véritable objet du décret du 21 floréal, & voilà pourquoi ils s'égarent.

De quoi étoit-il queſtion lorſque ce décret a été rendu? de ſavoir ſi les baux emphytéotiques étoient ſujets à la déchéance dans le cas prévu, ſoit par le décret du 15 frimaire an 2, ſoit par celui des 6 & 11 août 1790 ; voilà uniquement ce ſur quoi la Convention nationale avoit à prononcer. Il n'étoit nullement queſtion de baux à ferme, de quelque durée qu'ils fuſſent : c'eſt ce qu'il ne faut pas perdre de vue.

Or, vous avez vu comment la Convention nationale avoit prononcé ſur la queſtion qui lui étoit ſoumiſe. Ce n'a point été par une diſpoſition directe, qui étoit peut-être néceſſaire dans la circonſtance, mais par un ſimple décret d'ordre du jour, motivé ſur ce que le décret du 15 frimaire ne parloit nullement des baux emphytéotiques, & que la déchéance faute de *viſa* ne frappoit que ſur les fermiers.

Ainſi la Convention nationale a décidé par-là indirectement que les baux emphytéotiques n'étoient pas ſujets à la déchéance. Elle a bien voulu les placer à cet égard hors l'application d'une loi générale & rigoureuſe ; or que conclure de cette exception, qui ne peut s'étendre au-delà du cas pour lequel

elle a été établie ? que tous les baux qui ne sont point emphytéotiques, sont restés soumis à la déchéance ou à la nullité faute de *visa* dans le délai prescrit. Cette exception ne peut donc être favorablement invoquée par les fermiers à longues années.

Peu importe au surplus que la Convention nationale ait ajouté que la peine de déchéance étoit *limitée aux preneurs de baux ordinaires !* Qui ne voit pas que cette dernière partie des motifs du décret du 21 floréal an 2 n'a été employée par le législateur que pour expliquer plus clairement sa pensée, & pour faire sentir plus particulièrement la distinction essentielle qu'il entendoit faire, & qui existe réellement, entre les baux emphytéotiques pour lesquels il établissoit une exception, & les simples baux à ferme qu'il vouloit laisser assujettis à la peine de la déchéance, & qu'il a désignés sous la dénomination générique de *baux ordinaires ?* Cette observation frappera quiconque se reportera à la question sur laquelle le décret du 21 floréal est intervenu, & réfléchira avec tant soit peu d'attention sur ses dispositions comparées à celles des décrets des 6 & 11 août 1790 & du 15 frimaire an 2e.

Mais je vais vous faire encore mieux sentir le vice du raisonnement des fermiers à longues années. Ils disent que la peine de déchéance ne peut pas les atteindre, parce que le décret du 21 floréal porte que cette peine ne frappe que les fermiers, & qu'elle est limitée aux preneurs de baux ordinaires. Mais en ce cas que diront donc les locataires, sur le compte desquels le décret est absolument muet ? Ne pourroient-ils pas chercher à mettre à profit le silence de la loi, & cette sorte de restriction que les fermiers à longues années prennent dans un sens aussi absolu pour leur utilité ? Ne pourroient-ils, avec autant & peut-être beaucoup plus de raison que ceux-ci, soutenir, d'après cette prétendue restriction, qu'ils sont aujourd'hui à l'abri de la déchéance, quoiqu'ils y aient été formellement assujettis par deux lois

antérieures ? Enfin faudroit-il pour cette raiſon leur appliquer l'exception que le législateur a entendu établir uniquement en faveur des baux emphytéotiques ? Je pourrois ajouter d'autres obſervations ; mais j'en ai dit aſſez pour vous faire voir où nous conduiroit le ſyſtême des fermiers à longues années.

Il faut donc en revenir à ce point infiniment ſimple.

Toute loi d'exception doit être ſoigneuſement reſtreinte à ſes termes précis. Or le décret du 21 floréal, quels qu'aient été ſes motifs, n'a établi & n'a pu établir d'exception pour la peine de déchéance faute de *viſa* dans un temps utile, qu'en faveur des baux emphytéotiques : donc l'exception ne peut profiter qu'aux ſeuls emphytéotes, donc les fermiers à longues années ne peuvent en tirer aucun avantage.

Mais iroit-on juſqu'à ſoutenir que les fermiers doivent être conſidérés comme des emphytéotes, & que conſéquemment ils doivent participer aux faveurs de la loi envers ceux-ci ?

Cette objection, qui, pour l'obſerver en paſſant, ſe trouve déjà détruite par la manière dont les fermiers à longues années prétendroient faire tourner à leur profit l'exception portée par le décret du 21 floréal, en s'attachant non pas à l'objet principal du décret, mais bien à quelques expreſſions de ſes motifs ; cette objection, dis-je, avoit été prévue par votre commiſſion. Je m'étois en conſéquence attaché à en démontrer le peu de ſolidité dans mon premier rapport : mais puiſque l'on y revient, puiſqu'elle a été rappelée lors de la diſcuſſion qui a eu lieu le 6 pluviôſe dernier, il ne ſera pas inutile de revenir auſſi ſur ce que je vous diſois à cet égard le 30 nivôſe, quand ce ne ſeroit que pour éclairer l'opinion, & fixer les idées peut-être encore flottantes chez quelques perſonnes ſur un point aſſez important de notre législation.

Le bail emphytéotique eſt un contrat par lequel le bailleur aliène la partie de ſa propriété que l'on appelle en droit *domaine utile*, pour un temps qui excède le cours ordinaire de la vie de l'homme, pour quatre-vingt-dix-neuf ans, par exemple; & ſuivant lequel le preneur, réputé propriétaire, recueille, au moyen de la redevance qu'il paie, tous les profits, comme il ſupporte toutes les charges de la propriété, pouvant en uſer & en abuſer ſans le conſentement du bailleur.

Mais, outre ce contrat que je viens de définir, & qu'on peut appeler l'emphytéoſe proprement dite, il eſt d'autres baux qui ont toujours été réputés tels, & comme emportant conſéquemment aliénation du domaine utile, quoiqu'ils fuſſent faits pour un eſpace de temps beaucoup moins long. Ce ſont ceux qui ont été conſentis pour trente ans & au-deſſus. Deux motifs principaux ont réuni les auteurs les plus graves & les plus accrédités ſur ce point, qui avoit été long-temps un ſujet de controverſe entre nos anciens juriſconſultes. Le premier, puiſé dans notre droit commun, contraire en cela au droit romain, eſt que l'eſpace de trente années, appelé pour cette raiſon *longiſſimum tempus*, ſuffit, mais eſt néceſſaire, pour opérer la preſcription de la propriété : le ſecond eſt que cet eſpace de temps fait ſeul conſidérer le bail comme un propre ſuſceptible d'une affection de famille parmi les parents du preneur (1).

Et c'eſt d'après ces principes que d'un côté nos anciennes lois fiſcales avoient aſſujetti aux droits de centième denier les ſeuls baux de trente années, & au-deſſus (2); tandis

(1) *Vide* Dumoulin, ſur l'article 78 de la coutume de Paris, gl. 4, n°. 15; d'Argentré; Coquille, ſur l'article 32 du titre 4 de la coutume de Nivernois; Auzanet, ſur l'article 149 de celle de Paris, & Lemaître, &c.

(2) Arrêt du ci-devant Conſeil, du 2 janvier 1775.

que ceux au-dessous de ce terme en étoient exempts, & que, d'un autre côté, nos anciens tribunaux & ci-devant cours souveraines (1) ont toujours fait justice de la prétention des fermiers porteurs de baux au-dessus de neuf années, qui, assimilant ces baux à des emphytéoses, & sous prétexte qu'ils emportoient, comme ceux-ci, aliénation du domaine utile, prétendoient se soustraire à la résiliation demandée par des acquéreurs ou successeurs à titre singulier.

Mais les mêmes principes se retrouvent dans notre législation nouvelle. Je pourrois en effet vous rappeler que le tarif des droits d'enregistrement (sixième section de la première classe) n'assujettit que les baux *au-dessus de trente ans* au même droit que les *ventes*; que l'art. XXIX du décret du 22 novembre 1790 ne répute *aliénation* que les *baux emphytéotiques* & les *baux à une* ou *plusieurs vies*; & que l'article V de la section II du titre premier du code rural exemptoit de tous droits de mutation au profit des ci-devant seigneurs, les *baux à ferme* & *à loyer* faits pour un temps certain & limité, *encore qu'ils excédassent le terme de neuf années*; tandis qu'il confirmoit la disposition des coutumes concernant les baux à vie & les aliénations d'usufruits.

Mais c'est sur-tout dans le décret du 19 mars 1791, concernant les baux emphytéotiques, baux à cens, rentes & autres, que se trouve clairement établie la différence essentielle qui existe & qui a toujours existé entre les baux emphytéotiques & les baux à ferme, encore qu'ils fussent faits pour un terme beaucoup plus long que celui de neuf années. L'on y voit qu'à l'égard des uns & des autres le législateur s'est déterminé par des considérations différentes pour les maintenir. Il a voulu, par exemple, que les baux

---

(1) Arrêt du ci-devant parlement de Paris, du 14 août 1777. Autre arrêt du même du 14 mars 1787.

emphytéotiques fuſſent regardés comme légitimement faits ; & en conſéquence exécutés, lorſqu'ils avoient été revêtus des formalités alors néceſſaires pour l'aliénation des biens du clergé, ſauf néanmoins quelques exceptions détaillées dans l'article II du décret.

Et quant aux ſimples baux à ferme, il fut dit par l'art. V, interprétatif en cela de l'article IX du titre premier du décret du 14 mai 1790, que ceux faits pour plus de neuf années par les ſimples bénéficiers ſeroient exécutés, mais ſeulement pour le terme qui reſtoit à courir des neuf premières années, & même pour les années qui excédoient ce terme, ſi la première deſdites années excédantes ſe trouvoit commencée au 29 mars 1789. Les baux mêmes de dix-huit à vingt-neuf ans, durent être auſſi exécutés pour les années qui reſteroient à courir, ſi la dix-neuvième année ſe trouvoit commencée lors de la publication du décret.

Enfin, par rapport aux baux faits pour plus de neuf ans & juſqu'à vingt-neuf, & paſſés par les ci-devant chapitres, corps & communautés, il fut dit qu'ils ſeroient exécutés purement & ſimplement.

Il y auroit ſur ces diſpoſitions poſitives pluſieurs remarques à faire, & toutes plus importantes les unes que les autres ; mais je m'arrêterai à deux eſſentielles. La première, qui vient à l'appui de ce que je vous ai déja dit plus haut par rapport à l'indemnité due aux fermiers en cas d'éviction par la voie de réſiliation, eſt que le décret du 19 mars 1791, par la diviſion qu'il a obſervée pour l'exécution des baux paſſés pour plus de neuf ans juſqu'à vingt-neuf par les ſimples bénéficiers, n'a conſidéré lui-même ces ſortes de baux que comme une réunion de deux ou trois baux d'une adminiſtration ordinaire. La deuxième

eſt que ce décret a fait ce que peut-être aucune loi n'avoit pas encore fait, en traçant d'une manière préciſe, & d'après les principes généralement reçus, le point de durée que peuvent avoir les baux à ferme, ſans rien perdre de leur nature, & au-delà duquel ils ſont conſidérés comme baux emphytéotiques. Sous ce point de vue, les diſpoſitions de l'article V de ce décret ſont infiniment précieuſes pour la ſolution des deux queſtions qui vous ſont ſoumiſes.

Ainſi il réſulte de tout ce que j'ai dit, il réſulte des principes univerſellement reçus, & de la légiſlation tant ancienne que nouvelle, que l'on a toujours fait une diſtinction eſſentielle entre le bail à ferme, excédant même le terme de neuf ans, & le bail emphytéotique; que les ſeuls baux faits pour l'eſpace de trente ans & au-deſſus ont été aſſimilés aux emphytéoſes, & conſidérés par cette raiſon comme emportant aliénation du domaine utile, mais que leur plus ou moins longue durée au-deſſous de ce terme ne leur donne point ce caractère, à moins qu'une clauſe expreſſe n'indique de la part du bailleur l'intention d'aliéner le *domaine utile* de ſa propriété; que hors ce cas, s'ils ſont faits pour plus de neuf années, juſqu'à vingt-ſept & même vingt-neuf, ils ne ſont autre choſe qu'une ſérie de deux ou trois baux ordinaires, & que c'eſt alors qu'ils ſont appelés *baux à longues années;* mais que cette qualité n'altère en rien leur nature de ſimples baux à ferme, qui, n'affectant point la propriété, & ne pouvant être rétrocédés ſans le conſentement du bailleur, ne donnent au preneur qu'une jouiſſance précaire; qu'en un mot ils ſont ſoumis aux mêmes principes & aux mêmes chances. Il en réſulte enfin, & c'eſt la conſéquence néceſſaire, que les fermiers porteurs de ces ſortes de baux ne peuvent raiſonnablement prétendre à la faveur que le décret du 21 floréal an 2 a bien voulu accorder aux preneurs à bail emphytéotique; en les exceptant du cas de la déchéance prévu par le décret des 6 & 11

août 1790. Je crois avoir démontré ce point de manière à ne laiffer aucun doute dans vos efprits.

Je paffe donc à l'examen de la feconde queftion relative à la réfiliation.

En vous obfervant d'abord fur ce point que les fermiers à longues années argumentent du même décret du 21 floréal an 2, pour foutenir qu'ils ne peuvent être évincés par les acquéreurs, je vous aurai déja fait fentir tout le ridicule de leur fyftême. Et en effet, qu'a de commun la déchéance fur laquelle ce décret a difpofé en faveur des baux emphytéotiques, avec la réfiliation ? La première dérive des lois nouvelles; la feconde, au contraire, prend fa fource dans le droit ancien, fufpendu d'abord pour les ventes de domaines nationaux par l'article IX du titre premier du décret du 14 mars 1790, mais rétabli enfuite par celui du 15 frimaire. Il eft donc effentiel de ne pas les confondre. Or, en fuppofant pour un moment que le décret du 21 floréal eût décidé que les lois relatives à la déchéance faute de *vifa* ne font point applicables aux baux à longues années, comme il l'a fait pour les baux emphytéotiques, feroit-il raifonnable d'en conclure que ce même décret a décidé implicitement que le droit de réfiliation fondée fur la jurifprudence ancienne ne leur eft pas applicable ? ne feroit-ce pas confondre deux droits effentiellement diftincts ? ne feroit-ce pas faire une extenfion intolérable d'une loi à une matière fur laquelle elle n'a pas ftatué ?

Voilà cependant comment raifonnent les fermiers à longues années. Mais c'eft trop long-temps m'arrêter à une conféquence d'autant plus extravagante, qu'il a été démontré que le décret du 21 floréal ne pouvoit pas leur être utile, même pour la déchéance. Il faut donc examiner la queftion dans les termes où l'a replacée le décret du 15 frimaire, an 2.

Or ce décret n'a rien fait autre chose que restituer aux acquéreurs des domaines nationaux, pour l'avenir seulement, une faculté dont ils avoient été privés par l'art. IX du titre premier du décret du 14 mai 1790, celle de résilier les baux existans, sauf à indemniser les fermiers de leur non-jouissance. Il s'agit donc de savoir si vous pouvez autoriser l'exception que les fermiers à longues années prétendent opposer à cette faculté, toujours sous le prétexte que leurs baux ne sont pas ordinaires.

Votre commission, Citoyens, ne l'a pas pensé, & n'auroit pu le penser sans être évidemment en contradiction avec les principes de notre droit commun que je vous ai déja développé, & avec la jurisprudence ancienne. Du moment en effet que je vous ai démontré que, suivant ces principes, les baux à longues années n'emportent point par eux-mêmes aliénation du domaine utile; qu'il est nécessaire pour cela que le propriétaire ait exprimé formellement sa volonté d'aliéner; qu'autrement ce sont de véritables baux à ferme qui ne donnent aux preneurs qu'une jouissance purement précaire; du moment que je vous ai prouvé que ces sortes de baux ont toujours été assujettis à la résiliation, à la seule différence dans la quotité de l'indemnité dans certains cas, & qu'une jurisprudence constante a confirmé le principe, toutes les fois que les fermiers se sont permis de réclamer, comment pourriez-vous décider aujourd'hui le contraire? Il n'y auroit pour cela aucun motif raisonnable; & il y en a au contraire un très-grand pour vous engager à ne pas le faire : c'est qu'une décision du Corps législatif, conforme à la prétention des fermiers, porteroit un coup funeste à l'agriculture; & pour vous en convaincre, je ne ferai que vous répéter encore ce que je vous disois à cet égard le 30 nivôse dernier.

Les baux à longues années se sont beaucoup multipliés

dans ces derniers temps, parce qu'il a été reconnu qu'ils étoient infiniment utiles à l'agriculture, en ce qu'ils donnent aux fermiers le temps d'améliorer les terres qui leur sont confiées, par des cultures extraordinaires qui leur coûtent beaucoup pendant les premières années de leur jouissance, mais dont ils ont l'espérance de retirer le produit avec usure pendant les dernières années. Or qu'arriveroit-il si le systême des fermiers à longues années obtenoit faveur, si on les traitoit, comme si leurs baux emportoient aliénation à leur profit du domaine utile, & si on pouvoit croire, comme ils cherchent à le faire entendre, que ce systême se trouve consacré par le décret du 21 floréal? Les propriétaires ne manqueroient pas de renoncer à ces sortes de baux, & alors plus de culture, ni d'engrais extraordinaires, plus de ces grandes opérvations, plus de ces expériences agricoles qui doublent, triplent, quadruplent quelquefois les produits. Le cultivateur, bien éloigné de faire pour cela des mises considérables qu'il ne seroit plus assuré de retirer, s'abandonnant à son habitude routinière, ne songeroit qu'à jouir le plus avantageusement possible, souvent par une culture forcée qui détériore toujours le fonds; enfin c'est ainsi que vous verriez l'agriculture s'arrêter dans ses progrès, languir & tomber.

Mais la législation nouvelle rend elle-même hommage aux principes de la résiliation. Le code rural contient même sur ce point des dispositions précieuses & à remarquer.

Il dit, art. II, sect. II du titre premier, que dans un bail de six années, quand il n'y aura pas de clause sur le droit du nouvel acquéreur à titre singulier, la résiliation du bail, en cas de vente du fonds, n'aura lieu que de gré à gré.

« Quand il n'y aura pas de clause sur ce droit dans les

» baux de plus de six années, en cas de vente du fonds », porte l'article III, « le nouvel acquéreur à titre singulier » pourra exiger la résiliation, sous la condition de cultiver » lui-même sa propriété, & en dédommageant le fermier, » à dire d'experts, &c. »

Ainsi, comme vous voyez, ici le fermier d'un bail de six années, que l'on peut regarder comme bail ordinaire dans le sens de la loi, est plus favorisé que le fermier d'un bail au-delà de ce terme, & qu'on peut supposer aller jusqu'à vingt-neuf ans. Celui-ci peut être évincé, tandis que le premier ne peut pas l'être, ou du moins ne peut l'être que de gré à gré. Quelle conséquence à tirer contre les fermiers à longues années !

Il est vrai que les dispositions du code rural que je viens de rappeler, ne doivent avoir d'influence que sur les baux faits postérieurement à la publication de ce code; mais toujours est-il que le législateur a reconnu un principe important par rapport aux baux à longues années, & j'ai démontré que ce principe n'étoit pas nouveau.

Ainsi, en deux mots, plus de doute sur le véritable caractère des baux à longues années ; ce sont de simples baux à ferme auxquels ne peut profiter l'exception établie par le décret du 21 floréal an 2 en faveur des seuls baux emphytéotiques; ils sont dans tous les cas soumis à la résiliation ; aucune considération ne peut les en mettre à l'abri; de grands motifs au contraire exigent qu'ils y restent assujettis.

Comment se fait-il cependant qu'il se soit élevé une opinion contraire ? Parce que des tribunaux, affectant une observation scrupuleuse du texte littéral d'un décret d'ailleurs nullement applicable, en ont exagéré le véritable

ſens, pour écarter les juſtes demandes des acquéreurs des domaines nationaux. Or comme un pareil abus peut trop facilement ſe reproduire, il eſt du devoir du Corps légiſlatif d'y apporter un prompt remède par une déciſion poſitive. C'eſt donc le cas d'adopter le projet de réſolution qui vous eſt préſenté, & qui, encore une fois, a pour objet, non pas d'introduire un droit nouveau en faveur des acquéreurs des domaines nationaux, mais bien de leur aſſurer celui qui leur eſt indubitablement acquis par des principes certains & par des lois formelles, & de le faire triompher de l'application fauſſe & de l'interprétation erronée du décret du 21 floréal.

Je vous obſerve enfin que cette déciſion eſt d'autant plus inſtante, que non-ſeulement elle intéreſſe beaucoup d'acquéreurs nationaux, auxquels vous devez protection contre les tracaſſeries que l'on eſt peut-être trop porté à leur faire éprouver, mais qu'elle doit avoir encore une influence ſenſible ſur la vente des domaines nationaux, qui eſt ſur le point de ſe rouvrir, le prix de ces domaines, dans leſquels il ſe trouve beaucoup de baux à longues années, à raiſon de l'encouragement qu'ils recevoient de l'ancienne légiſlation, devant néceſſairement ſe régler d'abord ſur leur convenance pour les acquéreurs, mais particulièrement ſur la perſpective que ceux-ci auront & doivent avoir de pouvoir évincer les fermiers à longues années, ſoit par le moyen de la déchéance faute de *viſa*, ſoit par le moyen de la réſiliation.

Je ne terminerai cependant pas ſans vous faire part de quelques réflexions faites par votre commiſſion ſur le premier de ces deux moyens d'éviction. Elle a partagé à cet égard les ſentimens qu'un de nos collègues a manifeſtés à cette tribune lors de la diſcuſſion qui a eu lieu le 6 pluviôſe dernier lorſqu'il vous a repréſenté qu'il lui paroiſſoit révoltant que les acquéreurs des domaines nationaux puſſent expulſer les

fermiers qui auroient négligé de faire viſer & parapher leurs baux dans le temps preſcrit, ſans être tenus de les indemniſer de leur non jouiſſance. Tel eſt en effet le vœu exprès de l'article IX du décret du 15 frimaire an 2. Votre commiſſion ne s'eſt pas diſſimulé que cet article étoit infiniment rigoureux en ce point, & elle n'a pas balancé à croire qu'il exigeoit une modification.

Elle pourroit toutefois vous dire que les fermiers des domaines nationaux ayant été duement avertis & mis en demeure par une loi formelle de repréſenter & faire parapher leurs baux aux ſecrétariats de leurs diſtricts dans un délai donné, doivent s'imputer à eux-mêmes de ne l'avoir pas fait, de n'avoir point rempli une formalité qui étoit alors eſſentielle, en ce qu'elle devoit prévenir les ſouſtractions d'aucune partie du domaine national, dans le cas d'abſence ou d'inſuffiſance des titres laiſſés par les ci-devant poſſeſſeurs. Ils ont donc dû encourir une peine pour leur contravention; mais celle que leur inflige l'article IX du décret du 15 frimaire an 2, en rappelant & aggravant l'article XXXVIII du décret des 6 & 11 août 1790, eſt-elle proportionnée à la faute? Votre commiſſion vous avouera qu'elle l'a trouvée exceſſive, & c'eſt pour cela qu'elle vous propoſera de la modifier. Il lui a paru, par exemple, que les fermiers contrevenans étoient déja ſuffiſamment punis par la déchéance *de plano* qu'ils ont encourue, & qui les prive, pour cette raiſon, du délai accordé aux fermiers évincés par la voie de réſiliation, ſans leur faire perdre encore, ſans aucun dédommagement, les dépenſes qu'ils auroient pu faire.

Votre commiſſion a donc cru qu'il étoit de toute juſtice d'obliger pour l'avenir les acquéreurs qui voudroient faire uſage de la déchéance encourue par les fermiers, d'indemniſer ceux-ci comme dans le cas de réſiliation, en dérogeant en ce point ſeulement à l'article IX du décret

du 15 frimaire an 2 ; par ce moyen le principe de la déchéance ſe trouve conſervé en entier. Il ne ſera pas dit que la diſpoſition ſage & utile du décret des 6 & 11 août 1790 aura pu être éludée impunément, & d'un autre côté les intérêts des fermiers en contravention ne ſeront point par trop léſés.

Voici en conſéquence le projet de réſolution, tel qu'il a été rectifié & amendé par votre commiſſion elle-même.

PROJET DE RÉSOLUTION.

Le Conſeil des Cinq-cents, après avoir entendu ſa commiſſion ſpéciale;

Conſidérant qu'il importe de faire ceſſer au plutôt les doutes qui auroient pu naître par rapport aux baux à ferme des domaines nationaux, faits à longues années de quelques expreſſions du décret d'ordre du jour motivé, rendu par la Convention nationale le 21 floréal an 2 ſur une queſtion purement relative aux baux emphytéotiques,

Déclare qu'il y a urgence.

Le Conſeil, après avoir déclaré l'urgence, prend la réſolution ſuivante :

ARTICLE PREMIER.

Il n'eſt nullement dérogé par le décret du 21 floréal an 2 au droit qu'a tout acquéreur de domaines nationaux, ſoit de faire annuller les baux *à ferme* de ces mêmes domaines, même ceux faits à longues années qui n'auroient point été viſés dans un temps utile, ſoit d'en pourſuivre la réſiliation.

I I.

Néanmoins l'indemnité due aux fermiers en cas de résiliation leur sera payée, en cas d'éviction par la voie de nullité du bail à défaut de *visa*, en dérogeant en ce point, & pour l'avenir seulement, à l'article IX du décret du 15 frimaire an 2.

I I I.

La présente résolution sera imprimée; elle sera portée au Conseil des Anciens par un messager d'état.

Nota. Ce projet de résolution a été adopté le même jour par le Conseil des Cinq-cents.

A Paris, chez Baudouin, Imprimeur du Corps législatif, place du Carrousel, nº. 662.